

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kohavevej 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 1230000270
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende byhus med central beliggenhed på Nørrebro – 106 m² med masser af potentiale! 🏡

Er du på jagt efter et byhus med en fantastisk beliggenhed i Nykøbing F., hvor du kan kombinere central komfort med masser af plads til at sætte dit eget præg? Så er dette hus på Nørrebro lige noget for dig! Beliggende på en rolig, lukket vej får du både fred og ro, mens du er tæt på alt, hvad byen har at byde på. 📍

Indretning med funktionalitet:

I stueplan finder du en funktionel entré, et rummeligt køkken og en lys stueafdeling – men det bedste er, at både soveværelse og badeværelse er placeret på dette niveau! En praktisk løsning, der gør livet lettere, da du har alt, hvad du behøver, på ét niveau. 🛏️ 🚿 🧻

Første sal med ekstra potentiale:

På førstesalen venter to værelser – det ene er et gennemgangsværelse, som kan bruges til et væld af formål, alt efter dine behov. Her er der plads til at udvikle og tilpasse rummene, så de passer til din livsstil.

Udendørs oase, værksted, udestue og pool:

Udendørs oase og udestue:

Udenfor finder du en hyggelig gårdhave og en dejlig udestue, hvor du kan nyde både morgenkaffen og de lune sommeraftener. Den dybe græsplæne giver masser af plads til leg eller måske højbede til dine grønne fingre. 🌿 ☀️ 🧺 Og ikke at forglemme, en pool til at køle ned på de varme sommerdage! 🏊 🌊

Fantastisk beliggenhed i hjertet af Nykøbing F.:

Med en kort gåtur til byens mange butikker, caféer, grønne områder og skoler får du nem adgang til alt, hvad du behøver i hverdagen. Samtidig ligger boligen på en stille og lukket vej, der sikrer ro og fred. Stisystemet giver også nem adgang til det smukke område ved Sundet, hvor du kan nyde den fantastiske udsigt og de flotte solnedgange. 🌅

Økonomisk opvarmning og energieffektivitet:

Huset opvarmes økonomisk via fjernvarme og har et energimærke D, som vidner om en effektiv opvarmning og et fornuftigt energiforbrug.

Forbered dig til fremvisning:

Der er udarbejdet energimærke, tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen. Vi anbefaler, at du læser disse forud for fremvisning.

Er du klar til at opleve denne perle? Har du allerede talt med din bank? 🗨️ 📞

Book en fremvisning i dag og få en personlig rundvisning af din nye drømmebolig! Vi glæder os til at vise dig rundt! 🏡 📍

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Nielsen

Adresse: Kohavevej 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 1230000270
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

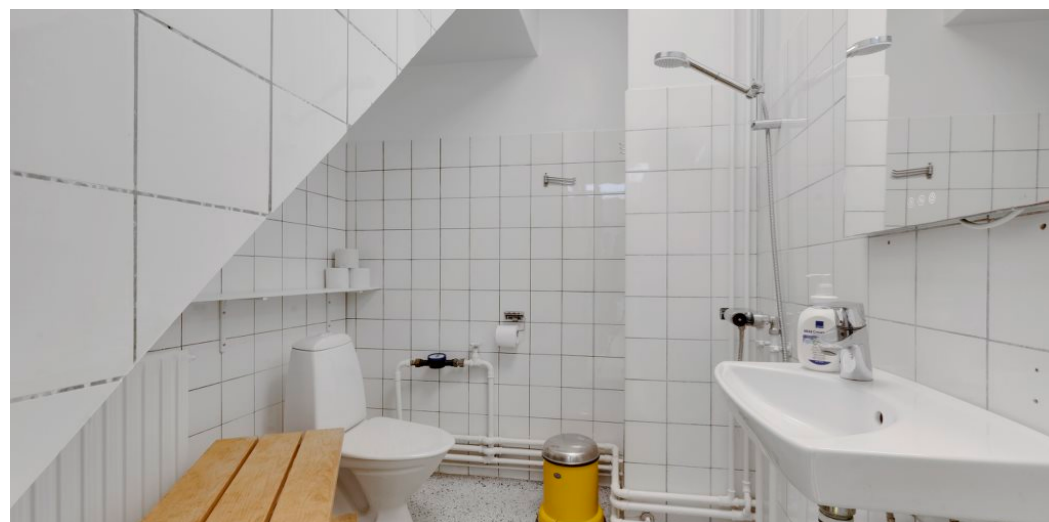
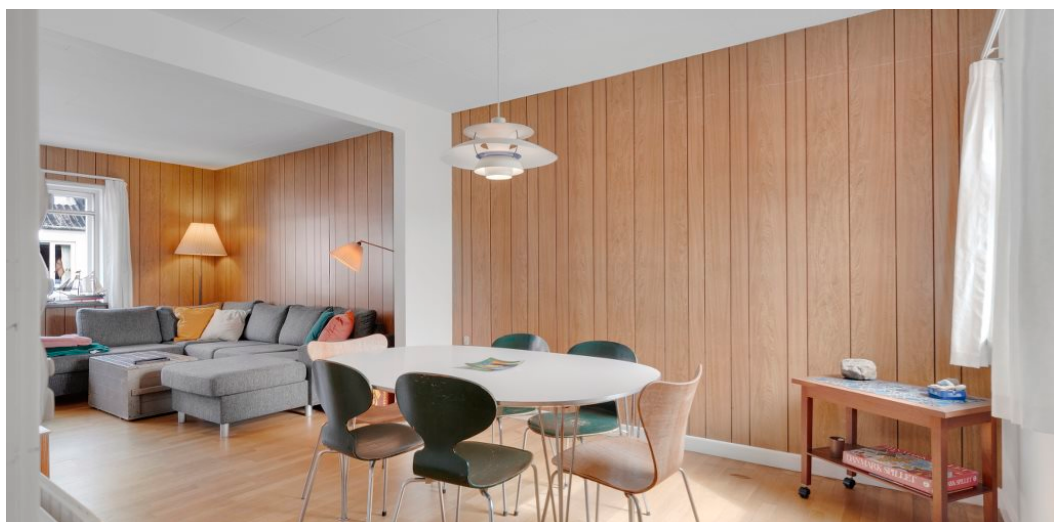
Dato: 15.5.2025



Adresse: Kohavevej 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 1230000270
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.5.2025



Adresse: Kohavevej 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 1230000270
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 911 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 5426727
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1875 / 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.257.000,00
Grundværdi: 443.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.005.600,00
Grundlag for grundskyld: 354.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	381 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	92 m ²
-heraf Udhus	14 m ²
Kælderareal:	23 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
-heraf Udhus	16 m ²
-heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.7.1915 Dok om fælles brandmur/gavl mv
14.10.1966 Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt
8.1.1997 Lokalplan nr. F 28

Kommuneplaner:

Guldborgsund Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing F. NYKF B7
Plan - Boligområde Nørrebo Nykøbing F. NYKFB35

Spildevandsplan:

Kloakopland - NYK12

Lokalplan:

Plan - Stubbekøbingvej NYK F28

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur: Voss. Emhætte: CT Thermex. Køleskab: Liebherr. Vaskemaskine: Gorenje.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kohavevej 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 1230000270
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Man kan ikke påregne at overtage sælgers nuværende forsikring, ej hellere på lignende vilkår.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.906,00 Forbrug: 19.770 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der henvises til ejendommens energimærke.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/ årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i klasse 6, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig, kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kohavevej 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 1230000270
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.128,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.634,96	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.635,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 154,32	I alt
Renovation	kr. 3.758,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.310,84	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.470 md./ 65.641 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.347 md./ 52.165 år v/ 26,96 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.5.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kohavevej 14, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 1230000270
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	511.217,61	511.217,61	409.613,11	DKK	1,00	26.745,85	24,75	6,72	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Sælger oplyser, at der ikke i dennes ejertid er udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen. Derudover oplyser sælger, at der ikke i dennes ejertid er udført andre ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen. Køber henvises således til at gøre eventuelle krav gældende mod nævnte tidligere ejere.

Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet: Anvendelsen af udestuen afviger fra BBR endvidere er carporten en overdækning i haven. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf, samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Renovation:

Køber er gjort opmærksom på, at renovation under ejerudgift er anslået, jf. REFAs priser på deres hjemmeside. Udgiften, som er angivet under ejerudgifter er REFAs standardgebyr for enfamilieejendom og lignende. Udgiften kan variere alt efter tømningshyppighed, størrelse på beholder, mv.